



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 1122/2025
11.09.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници по тужби тужиле Републике Србије, Министарство финансија – Пореска управа Београд, коју заступа Државно правобранилаштво, Одељење у Лесковцу, против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Саша Стошић, адвокат у ..., ради отказа уговора о закупу, иселења и исплате закупнине, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу 45Гж 368/2024 од 18.09.2024. године, у седници већа одржаној 11.09.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

Ревизија туженог **СЕ ОДБИЈА** у делу којим побеђа пресуду Апелационог суда у Нишу 45Гж 368/2024 од 18.09.2024. године у усвајајућем делу за тужбени захтев којим је обавезан тужени АА из ... да испразни од лица и ствари стан у Врању у Улици ... број ..., стан број ..., површине 92,43 м², на 3. спрату, ламела 3, објекат 3, на локацији „...“ и да га преда у државину тужилји Републици Србији, Министарству финансија, Пореској управи Београд.

Ревизија се **УСВАЈА, УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Нишу 45Гж 368/2024 од 18.09.2024. године у усвајајућем делу за новчани тужбени захтев и у делу одлуке о трошковима парничног поступка и у том делу се предмет враћа другостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Основни суд у Врању је донео пресуду П 1539/23 дана 23.11.2023. године, којом је одбио прецизирани тужбени захтев тужиле да се утврди према туженом да је отказан Уговор о закупу стана на одређено време број 360-89/2006-21/42-2 од 18.05.2011. године – стана број ..., на трећем спрату, по структури трособног, површине 92,43 м², ламела 3, објекат 3, на локацији „...“, Улица ... број ..., у Врању и да се наложи туженом да предметни стан испразни од свих лица и ствари и исти у исправном стању преда тужилји у државину, и да се тужени обавезе да тужилји исплати на име неизмирене законске затезне камате за доцњу у измирењу рата закупнина за период јун 2016. до децембра 2019. године износ од 19.067,37 динара, на име неизмирене законске

затезне камате за доцњу у измирењу рата закупнине за период јануар 2020. до новембра 2021. године износ од 20.848,99 динара и на име неизмирене рате закупнине за месец јануар 2022. године износ од 8.802,13 динара са законском затезном каматом од 16.02.2022. године до исплате, као неоснован и обавезао тужиљу да тужиоцу плати на име трошкова парничног поступка износ од 190.000,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Одлучујући о жалби тужиље Апелациони суд у Нишу је донео пресуду 45Гж 368/2024 дана 18.09.2024. године, којом је укинуо пресуду Основног суда у Врању П 1539/2023 од 23.11.2023. године; одбацио тужбу у делу у коме је тужиља тражила да се утврди према туженом да је уговор број 360-89/2006-21/42-2 од 18.05.2011. године, у закупу на одређено време стан у Врању, у улици ... број ..., стан број ..., површине 92,43 м², на трећем спрату, ламела 3, објекат 3, на локацији „...“, престао истеком рока на који је закључен; усвојио тужбени захтев и обавезао туженог да испразни од лица и ствари стан у Врању у улици ... број ..., стан број ..., површине 92,43 м², на трећем спрату, ламела 3, објекат 3, на локацији „...“ и да га преда у државину тужилји; обавезао туженог да тужилји исплати на име неизмирене законске затезне камате за доцњу у измирењу рата закупнина за период јун 2016. до децембра 2019. године износ од 19.067,37 динара, на име неизмирене законске затезне камате за доцње у измирењу рата закупнине за период јануар 2020. – новембар 2021. године износ од 20.848,99 динара и на име неизмирене рате закупнине за месец јануар 2022. године износ од 8.802,13 динара, са законском затезном каматом од 16.02.2022. године до коначне исплате, те обавезао туженог да тужилји накнади трошкове парничног поступка у износу од 232.750,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до коначне исплате.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је изјавио дозвољену и благовремену ревизију, којом пресуду побија због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. и став 2. тачка 12. у вези са чланом 231. став 2. ЗПП, која је учињена у поступку пред другостепеним судом, због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао правноснажну пресуду донету у другом степену, у побијаном делу, по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/2011 ... 10/2023 – др. закон) и закључио да је ревизија туженог неоснована у делу којим побија пресуду којом му је наложено да испразни од лица и ствари предметни стан и преда га у државину тужилји, док је ревизија основана у делу којом се побија пресуда у усвајајућем делу за тужбени захтев за новчано давање.

Побијана пресуда је донета без битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. саме по себи нису дозвољен ревизијски разлог по одредби члана 407. Закона о парничном поступку, док у конкретном случају ни нема таквих недостатака у пресуди који би били од значаја за правилност одлуке о захтеву за предају непокретности у државину тужилје, у смислу члана 374. став 1. Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је као лице запослено код тужиле закључио Уговор о закупу стана на одређено време број 360-89/2006-21/42-2 дана 18.05.2011. године, ближе одређеног у изреци пресуде. Уговор је закључен са роком важења од пет година. Предвиђено је да тужени плаћа уговорену месечну закупнину у износу од 107,18 евра што је у тренутку закључења уговора износило 10.532,64 динара. Према одредби члана 6. став 1. Уговора, на писмени захтев закупца овај уговор се може обнављати са истим роком и под истим условима, осим ако туженом, као закупцу стана, пре истека периода важења уговора његовом вољом престане радни однос код закуподавца, тужиле, или ако купац или члан његовог домаћинства реше стамбену потребу на други начин. Према ставу 2. тог члана, захтев се подноси стамбеној комисији закуподавца најкасније 30 дана пре истека уговореног рока, уз који захтев је дужан да поднесе доказе на околности из става 1. тог члана. Решењем дисциплинске комисије тужиле од 07.12.2016. године је туженом изречена дисциплинска мера престанка радног односа. У поновљеном поступку, дисциплинска комисија је обуставила поступак због застарелости вођења дисциплинског поступка и решењем тужиле од 25.09.2019. године је тужени враћен на посао. У периоду од 02.12.2016. године до новембра 2021. године тужени се у више наврата обраћао тужилу захтевом за обнову уговора о закупу стана, али ови захтеви нису усвојени, а 24.04.2017. године је тужени обавештен да треба да се исели из спорног стана и преда га тужилу. Тужени је током овог поступка тужилу платио обрачунати дуг по основу закупнине, осим за јануар 2022. године у износу од 8.802,13 динара, а утврђена је висина законске затезне камате коју дугује тужилу за доцњу са плаћањем закупнина за период од јуна 2016. до децембра 2019. године у износу од 19.067,37 динара, и за период од јануара 2020. године до новембра 2021. године у износу од 20.848,99 динара.

Другостепени суд је закључио да је уговор о закупу престао да производи правно дејство истеком рока на који је 18.05.2011. године закључен, а то је 18.05.2016. године. Од тада, по закључку другостепеног суда, тужени је у државини предметног стана без правног основа, те је усвојио тужбени захтев за предају предметног стана у државину тужилу, позивом на одредбу члана 585. став 1. Закона о облигационим односима, који се примењује на основу члана 70. став 3. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“ бр 104/2016 и 9/2020 и др. закон). Другостепени суд оцењује да је битно да одредбом члана 6. уговора одређено да се уговор може обнављати са истим роком и под истим условима на писмени захтев закупца, али да не постоји обавеза тужиле да на писмени захтев закључи нови уговор, те како захтевима туженог тужила није удовољила и није закључила нови уговор о закупу, то је тужени у државини стана без основа након истека важења претходног уговора односно од 19.05.2016. године. Од тада, нема сагласности воља обеју страна, у смислу одредаба члана 26. и 28. Закона о облигационим односима, која је неопходна за закључење уговора. Стога је основано тужила позвала туженог да се исели из стана и преда јој исти, иако је тужени подносио захтеве за закључење овог уговора, који нису усвојени, а и вршио уплате закупнина за протекле периоде, које није измирио о доспелости. Другостепени суд налази да се не може применити одредба члана 596. став 1. Закона о облигационим односима према којој се, ако по протеклу времена за које је уговор о закупу био закључен купац продужи да употребљава ствар, а закуподавац се томе не противи, сматра да је закључен нови уговор о закупу неодређеног трајања под истим условима као и претходни. Ово зато, што су у члану 6. уговора изричито наведени случајеви када уопште не постоји могућност закључења новог уговора о

закупу, а свакако нема обавезе тужиље као закуподавца, нити одговарајућег права туженог да захтева да уговор буде обновљен. Иако је уговор престао, тужени је у обавези да тужиљи плати као власнику стана накнаду и након истека закупа, у висини користи коју је имао од употребе сходно члану 219. ЗОО, односно у висини закупнине. Како су исплате закупнина са стране туженог учињене у доцњи, тужиља има право на законску затезну камату за доцњу по сваком доспелом износу закупнине по одредби члана 214. Закона о облигационим односима, од 15. у месецу за претходни месец па до исплате. Другостепени суд налази да је висина закупнине одредбама члана 3. уговора учињена одредивом, па да је и у одсуству обавештења од стране тужиоца о висини закупнине тужени имао могућност да је самостално обрачунава и плати у року, или да плаћа закупнину према последњем обрачуну који му је достављен. То је разлог због кога је туженог обавезао на исплату обрачунате законске затезне камате, и преостале неплаћене закупнину за јануар 2022. године са законском затезном каматом.

Тужени оспорава правилност одлуке у усвајајућем делу, наводима да је одредбом члана 6. уговора у складу са одредбом члана 32. став 7. Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник РС“ бр 102/2010 и 117/2012 – Одлука УС) прописано да сагласност за обнављање трајања закупа у смислу става 5. тог члана, даје стамбена комисија по претходној провери навода у захтеву купца и поднетих доказа, што се регулише анексом уговора, а на закуп стана датог по тој уредби сходно се примењују одредбе члана 7. до 11. Закона о становању, осим ако уредбом није другачије уређено. Тужени је пре истека уговора 04.04.2016. године у складу са чланом 32. Уредбе поднео захтев за обнову уговора о закупу, дакле у року од 30 дана пре истека уговореног рока, и поднео све потребне доказе за продужење уговора са истим роком и под истим условима. На страни тужиље по таквом захтеву није било никакве управне одлуке, те се тужени новим захтевима за обнову уговора обраћао тужиљи још четири пута све до 02.12.2016. године. Тек након што је од стране тужиље туженом изречена дисциплинска мера престанка радног односа, 24.04.2017. године је стамбена комисија тужиље одбила захтев за обнављање уговора и то из разлога што је туженом престао радни однос 13.02.2017. године. Дакле, за туженог, тужиља је донела обавештење којим налаже туженом предају стана, због престанка његовог радног односа. Међутим, пошто је поништена одлука о престанку радног односа и тужени враћен на рад отпао је разлог и правни основ тужбеног захтева за иселење, а због тог туженом није била омогућена обнова уговора о закупу. Противно разлозима побијане другостепене пресуде, сматра да се из чињеница да је туженом допис тужиље ради иселења уручен тек 22.08.2017. године, више од годину дана по истеку уговора о закупу, не може сматрати да није постојала ни изричита ни прећутна сагласност за продужење уговора о закупу. Тужени је био спреман да по предметном обавештењу поступи у остављеном року у потпуности, али тужиља није преузимала потребне радње у даљем спровођењу писменог позива за иселење. Тужиља је била дужна да наведе који су то разлози за одбијање продужења уговора о закупу, а да се побијаном пресудом такви разлози цене. У одсуству таквих разлога, ради се о злоупотреби права од стране тужиље, када својом вољом не жели да продужи уговор о закупу, што је само продужетак злостављања на раду према туженом који се код тужиље спроводио у периоду од 2015. до 2017. године. Оспорава да је тужиља власник стана, већ је корисник државних средстава. Надаље, обрачун закупнина по уговору вршен је на основу Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и

запослених лица код корисника средстава у државној својини, а чланом 3. уговора о закупу стана прописано је да ће о промени износа, рока и начина плаћања закупнине закупавац писмени обавестити закупца. Тужилца о томе није обавештавала туженог. Истиче да је у току поступка пред апелационим судом доставио доказ о уплати закупнина од 04.09.2024. године, којим подмирује трошкове и закупнине и камате из побијане пресуде.

Врховни суд налази да није основана ревизија туженог у делу којим побија одлуку којом је обавезан да тужилци преда у државину предметни стан.

Према утврђеном чињеничном стању које се не оспорава наводима ревизије, између тужилца и туженог није закључен анекс уговора по захтеву туженог за обнављање уговора о закупу стана на одређено време, које је истекло 18.05.2016. године. Врховни суд прихвата за правилно схватање другостепеног суда да је уговором предвиђена могућност, не и обавеза тужилца као закупаваца да на захтев туженог закључи уговор на нови период. Да је то тако, произилази и из одредабе члана 32. Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Сл. гласник РС“ бр. 102/2010), према којима се о закупу стана закључује уговор између корисника државних средстава који је закупавац и заполеног лица, закупца, у писменој форми, а на писмени захтев закупца уговор се може обнављати са истим роком и под истим условима осим у прописаним случајевима, те да се по сагласности стамбене комисије односи регулишу анексом уговора. Тужилца, као уговорна страна се није обавезала на закључење анекса, већ је то остављено као могућност, подједнако за обе уговорне стране. Одредбама Закона о становању („Сл. гласник РС“ бр. 50/92...99/11) одређено је да до доношења прописа којим ће се уредити управљање и располагање имовином у државној својини, Влада Републике Србије уредиће услове, начин и поступак давања на коришћење станова у државној својини (члан 47а). Одредбама Закона о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“ бр. 104/2016) у члану 152. прописано је да лице које корисни стан у јавној својини по основу одлуке о давању стана у закуп на одређено време, донете у складу са Уредбом о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника државне својине („Сл. гласник РС“ бр. 41/02...68/09) и Уредбом о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Сл. гласник РС“ бр. 102/10 и 117/12 – УС) наставља са коришћењем тог стана у складу са уговором о закупу, под условима и на начин утврђен овим законом. Одредбе уговора закљученог између странака и Уредбе упућују на обавезу закључења анекса уговора у писменој форми ради обнављања уговора на нови период, што је у конкретном случају изостало. Одредбама члана 6. став 1. Уговора, како је то правилно тумачио другостепени суд, одређени су услови због којих се не може обновити уговор, али из такве одредбе не произилази обавеза тужилца као закупца да пристане на обнављање уговора. Правилно је другостепени суд закључио да захтев тужилца за плаћање закупнине и након истека уговореног закупа има карактер накнаде за употребу стана којим тужилца располаже, која се одмерава према износу закупнине. Из таквог захтева, и плаћања са стране туженог у току овог поступка, не произилази закључак да је постигнута сагласност воља странака о обнављању уговора на нови период. Како нема основа за коришћење стана од стране туженог након истека уговореног рока закупа, правилно је тужени обавезан на предају

државине стана тужили, а ревизија је неоснована. Стога је у том делу ревизија одбијена по одредби члана 414. Закона о парничном поступку.

Међутим, нису расправљене чињенице о висини уплате са стране туженог у току поступка, нити о висини накнаде за коришћење стана према уговореној висини закупнине за правилну одлуку о тужбеном захтеву за исплату. Надаље, право на обрачунату законску затезну камату за доцњу у плаћању зависи од периода доцње. Тужени у ревизији указује да га тужени није позивао на плаћање одређених износа према закупнини која је и уговором предвиђена као одредива, и о чијој висини је и по одредбама уговора тужилца имала обавезу да писмено обавести тужиоца (члан 3. став 7. и 8.). Како нису расправљене све битне чињенице за правилну примену материјалног права и одлуку о захтеву за новчано давање, одлука је у том делу укинута и предмет је враћен другостепеном суду на поновно суђење, по одредби члана 416. став 2. ЗПП.

Последично, укинута је одлука о трошковима поступка, по одредби члана 165. став 3. и 4. ЗПП, како би у поновљеном поступку другостепени суд одлучио о трошковима целог поступка, зависно од коначног успеха странака у парници.

**Председник већа-судија
Татјана Миљуш, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић